



**WAV IMMOBILIEN
REUSCHENBACH**
GmbH

Capital

MAKLER-KOMPASS
HEFT 10/2024

Top-Makler Köln



Höchstnote für

WAV Immobilien Reuschenbach

Quelle: IBI Institut
IM TEST 3, 804 Makler

GÜLTIG: 03/2024-06/24



ImmobilienMagazin

Ausgabe 12-2024

Immobilien und Wohnen

Mallorca?

Wir erfüllen Ihnen den Traum auf Mallorca zu leben.
Nutzen Sie unsere jahrelange Erfahrung.



Immobilien der Premiumklasse
auf der schönsten Insel der Welt.
Einzigartig. Erlesen.

Das CVB
Kompendium

Unser Ratgeber
zum Immobilienkauf
auf Mallorca.

Kostenlos auf www.cvb.immo



www.cvb.immo

 **CLAUS VON BENZ**
REAL ESTATE
SILENT LUXURY & HIDEWAYS

Sie suchen einen bonitätsgeprüften Mieter für Ihre Immobilie?

Von der ersten Beratung, über die Mietpreisfindung bis zum Mietvertrag
übernehmen wir alle Arbeiten für Sie!

Unser Vermietungsteam freut sich auf Ihren Anruf.

Telefon 02232 - 568 398

Telefon 02236 - 885 850

vermietung@wav-immobilien.de



Editorial

Liebe Leserinnen und Leser,

während wir diese Ausgabe erstellen, löst sich die Ampel-Regierung gerade auf. Wir können also davon ausgehen, dass wir im ersten oder zweiten Quartal 2025 eine neue Regierung bekommen.

Ob und eventuell wie sich eine neue Regierung auf den Immobilienmarkt auswirkt ist derzeit schwer zu beurteilen. Denkbar ist, dass das Gebäudeenergiegesetz (GEG) überarbeitet wird.

Zu hoffen ist, dass die künftige Regierung neue Förderprogramme für Wohneigentum auf die Beine stellen wird. Das derzeitige Förderprogramm der Ampel wurde von der CDU regelmäßig kritisiert und zuletzt als „Rohrkrepieler“ bezeichnet.

Es bleibt also spannend zu sehen, was die künftige Regierung zur Belebung des Wohnungsbaus tun wird.

Der Zinsmarkt hat sich in den letzten Wochen deutlich entspannt. Experten gehen davon aus, dass sich die Baufinanzierungszinsen im ersten Halbjahr 2025 bei knapp unter 3% einpendeln werden. Ein Vergleich der Konditionen der jeweiligen Banken bleibt weiterhin sinnvoll, um in den nächsten Jahren Geld zu sparen.

Beim Thema Finanzierung denken viele zunächst an ihre Hausbank. Allerdings kann diese oft nur ihre eigenen Produkte anbieten. Ein unabhängiger Finanzierungsberater hingegen hat Zugang zu Hunderten von Banken und kann Ihnen die Finanzierung anbieten, die zu Ihnen passt.

Bei einem unabhängigen Finanzierungsberater stehen die verschiedenen Banken im Wettbewerb zueinander, was oft zu günstigeren Konditionen führt. Zudem ist das geforderte Eigenkapital häufig niedriger als bei der Hausbank.

Scannen Sie den QR-Code (oder <https://www.wav-immo.de/finanzierung/>) und sehen Sie die aktuellen Zinskonditionen.

Herzliche Grüße,



René Reuschenbach
Geschäftsführer
WAV Immobilien Reuschenbach GmbH

PS: Im Auftrag renommierter Bauträger suchen wir Baugrundstücke, auch Abriss, in ganz NRW.



Impressum:

Herausgeber & Verleger: René Reuschenbach, WAV Immobilien Reuschenbach GmbH, Mühlenstraße 3-5, 50321 Brühl
Telefon 02236. 885 850, E-Mail: info@wav-immobilien.de, Internet: www.wav-immobilien.de

Handelsregister AG Bonn, HRB 8773, Gewerbeurlaubnis vom 22.12.1982
Aufsichtsbehörde: Kreisverwaltung des Rhein-Sieg-Kreises, Siegburg
Druck: WIRmachenDRUCK, 71522 Backnang

Köln-Mülheim: Wohn- und Geschäftshaus in gefragter Lage



Objektart:	Mehrfamilienhaus
Kennung:	3115
Ort:	51063 Köln
Zimmer:	11
Wohnfläche:	ca. 273 m ²
Grundstücksfläche:	ca. 504 m ²
Stellplatzanzahl:	0
Kaufpreis:	€ 749.000,--
Käuferprovision	3,57% inkl. 19% MwSt.

Baujahr:	1900
Heizungsart:	Etagenheizungen
Befuerung:	Gas

Das Objekt

Das denkmalgeschützte Haus wurde um das Jahr 1900 errichtet und beinhaltet neben einem Kiosk mehrere Wohnungen. Im Erdgeschoss befinden sich das Ladenlokal und ein Apartment. Im ersten und zweiten Obergeschoss wurde aus ursprünglich zwei Wohnungen pro Etage jeweils eine 3-Zimmerwohnung geschaffen. Im dritten Obergeschoss und im Dachgeschoss gibt es jeweils zwei Apartments. Die Apartments sind aufgrund Ihrer Größe optimal zur Vermietung an Studierende geeignet. Die Wohnung im ersten Obergeschoss verfügt über einen Balkon. Hinter dem Haus befindet sich ein recht großer Garten. Aktuell sind das Ladenlokal, die beiden großen Wohnungen und ein Apartment vermietet. Vier Apartments stehen derzeit zur Vermietung durch den neuen Eigentümer bereit. **Mehr unter www.wav-immobilien.de**

Brühl: Hochwertiges Einfamilienhaus mit viel Platz und tollem Grundstück in ruhiger Lage



Objektart:	Häuser
Kennung:	3032
Ort:	50321 Brühl
Zimmer:	8
Wohnfläche:	ca. 290 m ²
Grundstücksfläche:	ca. 1350 m ²
Stellplatzanzahl:	6
Balkon/Terrasse:	Ja
Bezugstermin:	nach Absprache
Baujahr:	2000
Heizungsart:	Zentralheizung
Befuerung:	Gas
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Energiekennwert:	52,9 kWh/(m ² *a)
Energieeffizienzklasse:	B
Kaufpreis:	€ 1.297.500,--
Käuferprovision	3,57% inkl. 19% MwSt.

Das Objekt

Das Haus wurde im Jahr 2000 in Massivbauweise errichtet. Neben einer überdurchschnittlichen Wärmedämmung wurde auf hochwertige Materialien Wert gelegt. Beim Betreten des Hauses fällt direkt die Deckenhöhe von 2,80 m auf. Alle Räume sind großzügig geschnitten und vermitteln ein angenehmes Raumgefühl. Im Erdgeschoss befinden sich das Wohnzimmer mit Kamin,

die große Wohnküche mit Essbereich (ebenfalls mit Kamin), ein Gäste-/Kinderzimmer mit angrenzendem Duschbad, ein weiteres Kinder-/Arbeitszimmer und ein weiteres Duschbad, das gleichzeitig als Gäste-WC dient. Eine Doppelgarage befindet sich neben dem Haus. Ferner können sechs PKWs vor dem Haus abgestellt werden. **Mehr unter www.wav-immo.de**

Brühl-West: Bezugsfreie Dreizimmerwohnung



Objektart:	Wohnungen
Kennung:	3098
Ort:	50321 Brühl
Zimmer:	3
Wohnfläche:	ca. 78 m ²
Stellplatzanzahl:	1
Balkon/Terrasse:	Ja
Bezugstermin:	nach Vereinbarung
Baujahr:	1972
Heizungsart:	Elektro-Heizung
Befuerung:	Strom
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Energiekennwert:	72,2 kWh/(m ² *a)
Energieeffizienzklasse:	B
Kaufpreis:	€ 249.000,--
Käuferprovision	3,57% inkl. 19% MwSt.

Das Objekt

Diese gut geschnittene 3-Zimmerwohnung befindet sich in einem gepflegten 6-Familienhaus. Die Lage ist aufgrund der

Nähe zur Innenstadt / Bahn und zum Heider Bergsee sehr beliebt. **Mehr unter www.wav-immo.de**



Die Strategie hinter dem Angebotspreis

Der Angebotspreis einer Immobilie hat einen wesentlichen Einfluss darauf, ob die Immobilie einen Käufer findet, ob sie zu einem marktgerechten Preis verkauft wird und wie lange die Immobilie zum Verkauf steht. Damit hier alles optimal läuft, sollten Immobilienverkäufer einiges beachten.

Der Angebotspreis ist nicht gleich der Verkehrswert oder der Verkaufspreis. Wie der Name schon sagt, ist es der Preis, zu dem Sie Ihre Immobilie anbieten. Zu welchem Preis die Immobilie am Ende verkauft wird, steht auf einem anderen Blatt.

Der Verkaufspreis kann höher oder auch niedriger als der Angebotspreis sein. Um Fehler und finanzielle Einbußen zu vermeiden, ist es sinnvoll, sich von einem Qualitätsmakler beraten zu lassen.

Den Markt analysieren

Um einen erfolgversprechenden Angebotspreis festzulegen, ist es unerlässlich, den Immobilienmarkt genau zu analysieren. Wie steht es um Angebot, Nachfrage und die Verkaufspreise? Viele Eigentümer glauben, dass sich das Angebot durch einen Blick in alle Online-Immobilienportale abschätzen lässt.

Allerdings werden nicht alle Immobilien, die verkauft werden, auch online ange-

boten. Wieviele eine Immobilie anfragen und zu welchem Preis diese am Ende verkauft wird, lässt sich ebenfalls ohne Expertise kaum ermitteln. Außerdem muss beachtet werden, dass sich der Immobilienmarkt in einem stetigen Wandel befindet.

Wertermittlung der Immobilie

Die Grundlage für einen passenden Angebotspreis kann nur eine professionelle Wertermittlung sein. Diese berücksich-



Foto: © DragonImages/Depositphotos.com

tigt Aspekte wie Lage, Zustand, Ausstattung und individuelle Besonderheiten der Immobilie unter Einbezug der aktuellen Situation am Immobilienmarkt.

Preisstrategie

Nach der Wertermittlung wissen Sie, wie viel Ihre Immobilie wert ist. Aber zu diesem Preis bieten Sie Ihre Immobilie nicht an. Denn es könnten sich keine Interessenten auf Ihr Angebot melden oder versuchen, den Preis herunterzuhandeln.

Deswegen ist es oft die bessere Strategie, Ihre Immobilie zu einem niedrigeren Preis anzubieten, um die Nachfrage so zu erhöhen. In der anschließenden Preisverhandlung können Sie die hohe Nachfrage nach Ihrer Immobilie als Verhandlungsargument einsetzen und den Zuschlagerhält, wer am meisten bietet.

Oder Sie gehen mit einem höheren Angebotspreis an den Markt, um Verhandlungsspielraum zu haben. Dieses Vorgehen hat jedoch häufig den Nachteil, dass die Nachfrage nach Ihrer Immobilie sinkt. Melden sich anfangs keine Interessenten und Sie senken nach und nach den Preis, erweckt das bei Beobachtern den Eindruck, als ob mit der Immobilie etwas nicht stimmt. Am Ende müssen Sie vielleicht sogar unter Marktwert verkaufen, um überhaupt noch einen Käufer zu finden.

Fazit

Herauszufinden, wie hoch beim Immobilienverkauf der Angebotspreis sein sollte, ist eine Herausforderung, welche den meisten Eigentümern schwerfällt. Deshalb ist es sinnvoll, sich hierbei von einem lokalen Qualitätsmakler beraten zu lassen. Dieser ermittelt den Wert Ih-

rer Immobilie kostenlos und hilft Ihnen, einen passenden Angebotspreis und die richtige Preisstrategie zu finden.

Sie möchten Ihre Immobilie zu einem marktgerechten Preis verkaufen? Kontaktieren Sie uns! Wir beraten Sie gern.

Brühl: Denkmalsgeschütztes Haus wartet auf Sanierung



Objektart:	Häuser
Kennung:	3118
Ort:	50321 Brühl
Zimmer:	6
Wohnfläche:	ca. 180 m ²
Grundstücksfläche:	ca. 107 m ²
Stellplatzanzahl:	0
Baujahr:	1892
Heizungsart:	Zentralheizung
Befuerung:	Gas
Kaufpreis:	€ 185.000,--
Käuferprovision	3,57% inkl. 19% MwSt.

Das Objekt

Das Haus ist innen deutlich größer, als es von außen vermuten lässt. Es gibt sechs Zimmer, zwei Bäder und eine

Küche. Das Haus ist teilweise entkernt und muss noch ausgebaut werden.

Mehr unter www.wav-immobilien.de

Brühl: Freistehendes Einfamilienhaus mit großem Garten



Objektart:	Häuser
Kennung:	3100
Ort:	50321 Brühl
Zimmer:	5
Wohnfläche:	ca. 96 m ²
Grundstücksfläche:	ca. 361 m ²
Bezugstermin:	ab sofort
Baujahr:	1957
Heizungsart:	Zentralheizung
Befuerung:	Gas
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Energiekennwert:	471,3 kWh/(m ² *a)
Energieeffizienzklasse:	H
Kaufpreis:	€ 330.000,--
Käuferprovision	3,57% inkl. 19% MwSt.

Das Objekt

Dieses freistehende Einfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße in Brühl-Vochem. Das Haus wurde im Jahr 1957 in Massivbauweise errichtet.

Im Erdgeschoss des Hauses befindet sich die großzügige Wohnküche, zwei Zimmer, die z.B. als Wohn- und Schlafzimmer genutzt werden können sowie das Wannenbad. Im Obergeschoss finden Sie drei weitere Zimmer, von denen eines als Durchgangszimmer fungiert. Hier findet sich zudem noch ein Duschbad.

Das Haus ist vollunterkellert. Der Keller ist bequem von außen erreichbar und erstreckt sich auf drei großzügige Kellerräume. Motorräder oder kleinere PKWs können in den Keller (Garage) gefahren werden.

Das Haus wird von einem großen Garten umringt und bietet hier viel Platz für eine Terrasse, Stellplätze oder Ähnliches.

Mehr unter www.wav-immobilien.de

Wesseling: Viel Platz für die ganze Familie und das Homeoffice



Objektart:	Häuser
Kennung:	3072
Ort:	50389 Wesseling
Zimmer:	7
Wohnfläche:	ca. 150 m ²
Grundstücksfläche:	ca. 437 m ²
Stellplatzanzahl:	1
Balkon/Terrasse:	Ja
Bezugstermin:	ab sofort
Baujahr:	1979
Heizungsart:	Zentralheizung
Befuerung:	Gas
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Energiekennwert:	99,8 kWh/(m ² *a)
Energieeffizienzklasse:	C
Kaufpreis:	€ 488.000,--
Käuferprovision	3,57% inkl. 19% MwSt.

Das Objekt

Das Haus begeistert durch seinen sehr angenehmen Zuschnitt und das großzügige Raumgefühl.

Sie betreten das Haus über eine abgetrennte Diele, die auch den Zugang zum Gäste-WC bietet. Von hier aus kommen Sie weiter in den Flur, der in die separate Küche und das halboffene Wohn-Esszimmer führt. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie auf die Terrasse mit Süd-West-Ausrichtung und weiter in den Garten.

Der Garten wird Sie und Ihre Kinder begeistern und wenn Sie einen Hund haben, hat er hier auch ausreichend Auslauf.

Im Obergeschoss des Hauses befinden sich vier Zimmer, ein Tageslichtbad mit Wanne und Dusche sowie eine großzügige Diele.

Mehr unter www.wav-immo.de

Hürth: Saniertes Haus mit viel Platz und schönem Garten



Objektart:	Häuser
Kennung:	3116
Ort:	50354 Hürth
Zimmer:	5
Wohnfläche:	ca. 145 m ²
Grundstücksfläche:	ca. 243 m ²
Heizungsart:	Zentralheizung
Befuerung:	Gas
Kaufpreis:	€ 425.000,--
Käuferprovision	3,57% inkl. 19% MwSt.

Das Objekt

Das Haus wurde in den letzten Jahren modernisiert und bietet Platz für eine größere Familie oder auch das Homeoffice. Ein Südgarten und ein großes Carport sind ebenfalls vorhanden.

Der Energieausweis lag bei Redaktionsschluss noch nicht vor.

Mehr unter www.wav-immobilien.de



Scheidungsimmobilie – diese Möglichkeiten gibt es

Für verheiratete Paare ist die gemeinsame Immobilie oft mehr als nur das gemeinsame Zuhause; sie stellt auch einen bedeutenden Vermögenswert und einen wichtigen Bestandteil der Altersvorsorge dar. Doch wie sollten Paare im Falle einer Scheidung mit der Immobilie umgehen?

Die meisten Ehepaare entscheiden sich bei ihrer Eheschließung für die juristische Form der Zugewinnngemeinschaft. Das bedeutet, dass bei einer Scheidung während der Ehe angeschafftes Eigentum wie Immobilien, aber auch Schulden beiden Partnern gehören. Leider verläuft eine solche Teilung selten reibungslos.

Die Realteilung: Teilung der Immobilie in zwei eigenständige Wohnungen

Bei dieser Lösung bleiben die Ex-Partner

in der Immobilie wohnen und erhalten das Alleineigentum an bestimmten Teilen der Immobilie. Dies wird auch rechtlich durch eine notarielle Teilungserklärung im Grundbuch fixiert. Nicht jede Immobilie eignet sich hierfür, daher lohnt es sich, hierfür einen Experten zu Rate zu ziehen.

Die Kinder übernehmen die Immobilie

Eine weitere Möglichkeit ist es, die Immobilie auf die aus der Ehe hervorge-

gangenen Kinder zu übertragen, dafür ist jedoch die Zustimmung eines Vormundschaftsgerichts notwendig.

Es ist auch möglich, dass nur einer der Ehepartner seinen Eigentumsanteil dem Kind schenkt, auch hierbei muss der andere Partner zunächst einwilligen.

Die Übertragung: wohnen bleiben und den Partner auszahlen

Auch die Übertragung des Immobilien-



Foto:© cottonbro/Pexels.com

neigentums kann eine Lösung sein. Dabei wird der andere Partner durch eine Ausgleichszahlung entschädigt, die sich nach dem Marktwert der Immobilie und den jeweiligen Eigentumsanteilen richtet. Hierbei gilt jedoch zu beachten, dass auch die laufenden Kreditverpflichtungen übernommen werden müssen.

Die Teilungsversteigerung

Auf Antrag kann die Immobilie auch öffentlich versteigert werden, wenn beide sich nicht einigen können. Hierbei ist jedoch Vorsicht geboten: Der Erlös deckt oft nicht die Schulden, und das höchste Gebot liegt meist deutlich unter dem möglichen Verkaufspreis bei einem professionellen Verkauf. Dies kann zu ungedeckten Schulden führen, für die beide Ehepartner haften. Eine einvernehmliche Einigung ist daher immer vorteilhafter, da sie einen höheren Erlös bringt.

Die Vermietung

Wenn ein Verkauf unvorteilhaft ist oder das Haus nach einer Scheidung nicht allein gehalten werden kann, kann es sich lohnen das Haus zu vermieten. Beachten Sie, dass Sie hierbei mit Ihrem Ex-Partner als Vermieter zusammenarbeiten müssen, es sei denn, Sie beauftragen einen Makler.

Der Verkauf der Immobilie

Die Mehrheit der Paare entscheidet sich bei einer Scheidung dafür, die gemeinsame Immobilie zu verkaufen. Nach Ablauf des Trennungsjahres hat jeder Ehepartner das Recht, den Verkauf der Wohnung oder des Hauses zu verlangen.

Ein erfahrener Immobilienexperte und Makler übernimmt die gründliche Bewertung Ihrer Immobilie, führt den Ver-

marktungsprozess professionell durch und verhandelt mit potenziellen Käufern in Ihrem Interesse. Auf diese Weise können Sie sich voll und ganz auf die anderen Aspekte Ihrer Scheidung konzentrieren. Sollten Sie weitere Fragen haben oder Unterstützung beim Verkauf Ihrer Immobilie benötigen, stehen wir Ihnen als erfahrene Immobilienmakler gerne zur Verfügung. Gemeinsam finden wir die beste Lösung für Ihre Situation.

Sie haben Fragen zum Kauf oder Verkauf einer Immobilie? Oder Sie wollen anderweitig beraten werden? Kontaktieren Sie uns! Wir helfen Ihnen gern.

Walberberg: Modernisiertes Haus mit viel Platz für die ganze Familie und das Homeoffice



Objektart:	Häuser
Kennung:	3040
Ort:	53332 Bornheim
Zimmer:	8
Wohnfläche:	ca. 242 m ²
Grundstücksfläche:	ca. 346 m ²
Balkon/Terrasse:	Ja
Bezugstermin:	ab sofort
Baujahr:	1900
Heizungsart:	Zentralheizung
Befeuerung:	Gas
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Energiekennwert:	218,16 kWh/(m ² *a)
Energieeffizienzklasse:	G
Kaufpreis:	€ 489.000,--
Käuferprovision	3,57% inkl. 19% MwSt.

Das Objekt

Das Haus wurde ursprünglich um das Jahr 1900 als Hofanlage konzipiert und später in ein geräumiges Wohnhaus umgewandelt. In den Jahren 2020 und 2021 wurde das Haus zuletzt modernisiert. Das Haus ist ideal als Mehrgenerationenhaus oder für größere Familien geeignet. Im Erdgeschoss befinden sich ein Wohn-/Esszimmer, eine Küche, ein Schlafzimmer, ein Badezimmer, ein Gäste-WC und ein Hauswirtschaftsraum. Ferner gibt es hier einen ca. 30 m² großen, beheizten Wintergarten, der als Treffpunkt für die Familie dient.

Im Obergeschoss gibt es vier Schlafzimmer, ein Badezimmer und ein separates WC. Ferner ist im Dachgeschoss ein weiteres, großes Zimmer vorhanden. Das Haus verfügt über zwei Treppenhäuser, so dass eine Aufteilung denkbar ist. Am Ende des Grundstücks befindet sich eine große Scheune, die sich optimal als Indoor-Spielplatz für Ihre Kinder nutzen lässt. Auch für Ihre Hobbys finden Sie hier ausreichend Platz. **Mehr unter www.wav-immo.de**

Merten: Baugrundstück für Doppelhaushälfte



Objektart:	Grundstücke
Kennung:	3119
Ort:	53332 Bornheim
Grundstücksfläche:	ca. 375 m ²
Kaufpreis:	€ 225.000,--
Käuferprovision	3,57% inkl. 19% MwSt.

Das Grundstück

Baugrundstück in Bornheim Merten im Bereich des Bebauungsplanes ME18. Es kann eine Doppelhaushälfte errichtet werden. **Mehr unter www.wav-immo.de**

Köln: Dreifamilienhaus im Herzen von Sürth



Objektart:	Dreifamilienhaus	Baujahr:	1889
Kennung:	3108	Heizungsart:	Zentralheizung
Ort:	50999 Köln	Befuerung:	Gas
Zimmer:	8	Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Wohnfläche:	ca. 213 m ²	Energiekennwert:	233,5 kWh/(m ² *a)
Grundstücksfläche:	ca. 347 m ²	Energieeffizienz-	G
Stellplatzanzahl:	0	klasse:	
Balkon/Terrasse:	Ja		
Bezugstermin:	nach Absprache		
Kaufpreis:	€ 695.000,--		
Käuferprovision	3,57% inkl. 19% MwSt.		

Köln: Eckhaus mit tollem Garten in Immendorf (Erbbaurecht)



Objektart:	Häuser	Baujahr:	1966
Kennung:	3109	Heizungsart:	Zentralheizung
Ort:	50997 Köln	Befuerung:	Öl
Zimmer:	4	Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Wohnfläche:	ca. 120 m ²	Energiekennwert:	383,3 kWh/(m ² *a)
Grundstücksfläche:	ca. 330 m ²	Energieeffizienz-	H
Balkon/Terrasse:	Ja	klasse:	
Bezugstermin:	ab sofort		
Kaufpreis:	€ 298.000,--		
Käuferprovision	3,57% inkl. 19% MwSt.		

Köln: Geräumige 1-Zimmerwohnung für Eigennutzer oder Kapitalanleger in Nippes



Objektart:	Wohnungen	Baujahr:	1994
Kennung:	3113	Heizungsart:	Zentralheizung
Ort:	50733 Köln	Befuerung:	Gas
Zimmer:	1	Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Wohnfläche:	ca. 48,13 m ²	Energiekennwert:	117,9 kWh/(m ² *a)
Balkon/Terrasse:	Nein	Energieeffizienz-	D
Bezugstermin:	nach Vereinbarung	klasse:	
Kaufpreis:	€ 249.500,--		
Käuferprovision	3,57% inkl. 19% MwSt.		

Erfstadt: Freistehendes Einfamilienhaus mit tollem Garten in Gymnich



Objektart:	Häuser	Baujahr:	1936
Kennung:	3089	Heizungsart:	Zentralheizung
Ort:	50374 Erfstadt	Befuerung:	Gas
Zimmer:	4	Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Wohnfläche:	ca. 105 m ²	Energiekennwert:	293,10 kWh/(m ² *a)
Grundstücksfläche:	ca. 518 m ²	Energieeffizienz-	H
Stellplatzanzahl:	3	klasse:	
Balkon/Terrasse:	Ja		
Bezugstermin:	März 2025		
Kaufpreis:	€ 430.000,--		
Käuferprovision	3,57% inkl. 19% MwSt.		



Checkliste: Vorteile eines Maklers beim Immobilienverkauf

Ein Immobilienverkauf läuft selten reibungslos. Vor allem in der aktuellen Situation, in der Kaufinteressenten glauben, sich eine Immobilie nicht leisten zu können, ist ein erfahrener Profi wichtig, der Verkäufer und Käufer wieder zusammenführt. In unserer Checkliste erfahren Sie, wie Sie als Eigentümer von einem Immobilienmakler profitieren.

1. **Marktgerechte Preisfindung**
 - Fundierte Marktanalysen zur Ermittlung des optimalen Verkaufspreises.
 - Vermeidung von Preisverhandlungen durch präzise Preisgestaltung.
2. **Rechtssicherheit**
 - Sicherstellung der Einhaltung aller gesetzlichen Vorschriften.
3. **Verhandlungsstärke**
 - Unterstützung bei der Erstellung und Prüfung von Verträgen.
 - Kenntnis über aktuelle rechtliche Entwicklungen und Anforderungen.
 - Professionelle Verhandlungsführung im Interesse des Verkäufers.
 - Erfahrung im Umgang mit schwierigen Verhandlungen und Konfliktlösungen.
4. **Breites Netzwerk**
 - Zugang zu einer großen Datenbank potenzieller Käufer.
 - Zusammenarbeit mit anderen Maklern und Agenturen.
 - Nutzung von Marketing- und Werbemaßnahmen, um die Reichweite zu maximieren.



Foto:© denayunedp/Depositphotos.com

5. Zeitersparnis

- Übernahme von zeitraubenden Aufgaben wie Besichtigungen, Inseraten und Papierkram.
- Professionelle Abwicklung des gesamten Verkaufsprozesses.

6. Erfolgsorientiertes Arbeiten

- Makler arbeiten in der Regelauf Provisionsbasis und sind somit motiviert, den bestmöglichen Verkauf zu erzielen.
- Hohe Erfolgsquote bei der Vermittlung von Immobilien.

7. Fachwissen und Erfahrung

- Umfassende Kenntnis des lokalen Immobilienmarkts.
- Expertise in der Bewertung von Immobilien.

- Erfahrung mit Verkaufstaktiken und Verhandlungsstrategien.

8. Professionelle Präsentation

- Erstellung hochwertiger Exposés und Fotos.
- Organisation und Durchführung von Besichtigungen.
- Einsatz moderner Technologien wie 3D-Touren oder Drohnenaufnahmen.

9. Sicherheit und Diskretion

- Schutz der Privatsphäre des Verkäufers.
- Sichere Handhabung sensibler Informationen und Dokumente.

10. Emotionale Entlastung

- Neutraler Vermittler zwischen Käufer

und Verkäufer.

- Unterstützung und Beratung bei emotional belastenden Entscheidungen.

Ein Immobilienmakler vereinfacht den Verkaufsprozess erheblich und sorgt für den Immobilienverkauf zu einem marktgerechten Preis. Berücksichtigen Sie diese Vorteile, wenn Sie sich für oder gegen die Zusammenarbeit mit einem Profi entscheiden.

Sie wünschen sich einen rechtssicheren, reibungslosen und stressfreien Immobilienverkauf? Kontaktieren Sie uns! Wir beraten Sie gern.

Was ist meine Immobilie wert?

Wer seine Immobilie verkaufen will, möchte kein Geld durch einen zu niedrigen Angebotspreis verschenken aber auch keine potenziellen Interessenten mit einem zu hohen Angebotspreis abschrecken. Daher ist der richtige Angebotspreis der Schlüssel zu einem erfolgreichen Immobilienverkauf.

Wir kennen die aktuelle Marktlage und ermitteln den Wert Ihrer Immobilie nach der ImmoWertV und nach §194 BauGB. Wenn Sie uns mit der Vermarktung Ihrer Immobilie beauftragen, ist die Wertermittlung selbstverständlich kostenfrei.



Wir kennen den Wert Ihrer Immobilie!

René Reuschenbach

Zertifizierter Sachverständiger
für die Immobilienbewertung (TÜV)



Neugierig? Onlinewertermittlung unter www.immowert-gratis.de

Unser Team freut sich auf Ihren Anruf oder Besuch

Immobilienshop Brühl

Mühlenstraße 3-5
50321 Brühl

02232 - 568 398
info@wav-immobilien.de

Immobilienshop Wesseling

Bahnhofstraße 24
50389 Wesseling

02236 - 885 850
info@wav-immobilien.de

Büro Bornheim

Am Zidderwald 3
53332 Bornheim
(nur nach Terminabsprache)

02227 - 909 284
info@wav-immobilien.de